

# **АНАЛИЗ И РОЛЬ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

*Н. Полторан (ГИУСТ БГУ)*

*Научный руководитель:*

*кандидат пед. наук, доцент А.Э. Титовицкая*

Если проводить анализ и сравнивать уровень развития государственного регулирования в сфере коммерческой недвижимости в Беларуси и Российской Федерации, то следует сделать вывод о том, что для нашей страны еще характерна дисперсная организация управления данным сектором. Прежде всего это объясняется тем, что достаточно длительный период времени в Беларуси отсутствовала практика возведения и строительства новой коммерческой недвижимости.

На сегодняшний день правительство нашей республики ведет активную политику и предпринимает ряд шагов по улучшению ведения и организации бизнеса в стране, постепенно способствуя и создавая благоприятные условия для интенсивного привлечения иностранного капитала. Исходя из данных [2], по уровню доходности от проектов в сфере строительства и недвижимости Беларусь превосходит такие страны, как Латвия, Литва, Эстония в несколько раз, и отсутствие достаточного количества современных объектов как розничной торговли, так и относительно крупных бизнес-центров, расположенных в местах с хорошо развитой инфраструктурой, делают данный сектор наиболее востребованным, а значит, и наиболее перспективным и привлекательным, с точки зрения инвестора, в ближайшие годы. В связи с этим рост темпов строительства за последние годы вполне обоснован, но при этом появление новых строительных объектов коммерческой недвижимости на настоящий момент в республике выявило и столкнулось с рядом проблем. Так, например:

- отсутствие развитых прав на частную собственность и практики продажи либо передачи земли в частную собственность под коммерческие нужды;
- значительное число контролирующих органов, сроков получения разрешений и согласований проекта;
- нехватка квалифицированных кадров;
- нехватка опыта инвестиций в строительный сектор и, как следствие, – устаревшая материальная база и слабые, неразвитые мощности строительной отрасли, сложности применения западных технологий, сложности привлечения иностранных генподрядчиков и т. д. [2].

Все эти обстоятельства отражаются на процессе организации проектов и сроков их строительства, которые в среднем составляют около 4 лет. Отсутствие четко проработанной системы и цепочки взаимоувязанных прав создают определенные препятствия в ходе осуществления управления объектами. Данная причина, а также неразвитость сектора делают возможность присутствия на рынке лишь очень малого количества единичных субъектов, оказывающих услуги по профессиональному управлению и эксплуатации объектов коммерческой недвижимости.

При большом количестве законодательных актов основной проблемой и недостатком также является отсутствие ключевых правовых норм и правил, законов и стандартов, которые бы могли взаимоувязать и полностью регулировать отношения в секторе коммерческой недвижимости. Так, например, если сравнивать правовую среду в Российской Федерации, то политика правовой обеспеченности, соответствующая подготовка кадров, создание комплекса мер по поддержке определило формирование развитой инфраструктуры, что в свою очередь повлияло и на развитие данного сектора, вследствие чего результатом как политики государства, так и заинтересованности, деятельности различных организаций является «Единая система профессионального управления недвижимостью», которая существует и действует в России уже с 2003 года.

Что касается Беларуси, то заметные сдвиги в данной области начали проявляться лишь к началу 2009 года, когда путем как прямого, так и косвенного воздействия на рынок недвижимости начали разрабатываться и вступать в силу документы подобной тематики. Однако при этом первостепенная деятельность государственных организаций в целом направлена на улучшение и обновление качества строительства, приближение его к европейским стандартам; изменение инвестиционной политики; земельной и градостроительной политики, в планах которой предполагается возведение крупных объектов нежилого назначения. В данном случае государство реализует политику управления недвижимостью в своем правовом и техническом аспекте. Тем не менее следует упомянуть и экономический аспект, который предполагает по своей сущности непосредственное управление и эксплуатацию объектом на конкурентном рынке.

Как видно, в России такая система уже существует. Что касается Беларуси, то в данном случае определенная комплексная методика, которая бы позволила ввести понятие управление объектом, управляющей компании и ее взаимоотношений на рынке, финансовому планированию, аналитике и маркетингу и иных ключевых взаимосвязей в сфере управления объектом пока отсутствует.

## Литература

1. *Васина, Е.В.* Управление недвижимостью: курс лекций / Е.В. Васина, Н.П. Мыцких. – Минск: Академия управления при Президенте Республики Беларусь, 2004. – 134 с.
2. Real Estate review. The Baltic States and Belarus [Electronic resource] / Colliers International. – Belarus, 2009. – Mode for access: <http://www.colliers.by/ru/main/analyst/marketreview>. – Date of access: 17.12.2009.